

# **BL\_GERICHTE 410 24 326 vom 1. April 2025**

BL Gerichte, 2025-04-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_410\\_24\\_326](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_410_24_326)

FR: BL\_GERICHTE 410 24 326 du 1 avril 2025

IT: BL\_GERICHTE 410 24 326 del 1 aprile 2025

## **Regeste**

Im Kanton Basel-Landschaft sind im mietrechtlichen Verfahren vor kantonalen Gerichten einzig Anwältinnen und Anwälte mit Zulassung gemäss BGFA zur berufsmässigen Parteivertretung berechtigt. Wird eine gerichtliche Vorladung an eine professionelle Liegenschaftsverwaltung zugestellt, welche zuvor im Schlichtungsverfahren als Parteivertretung aufgetreten war, entfaltet die Zustellung keine Rechtswirkungen; die Partei gilt nicht als gehörig vorgeladen (E. 3.2). Bleibt eine Partei infolge einer nicht ordnungsgemässen Vorladung der Hauptverhandlung fern, ist ihr diese Säumnis nicht anzulasten. Wird in einem solchen Fall ein Wiederherstellungsgesuch im Sinne von Art. 148 Abs. 1 ZPO fristgerecht eingereicht, sind die Voraussetzungen für dessen Gutheissung erfüllt (E. 6). Eine vom Landrat am 27. März 2025 beschlossene, jedoch noch nicht in Kraft getretene Revision des EG ZPO bleibt im Zeitpunkt des Entscheids unbeachtlich (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 4**

Ohne gültige Vorladung liegt keine Säumnis gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO vor (vgl. Gozzi , in: Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 4. Aufl. 2024, Art. 148 N 29), womit sich die Prüfung eines Verschuldens im Sinne der vorgenannten Bestimmung erübrigt. Dennoch wäre eine Erkundigung des neu ins Verfahren eingetretenen Rechtsvertreters der Berufungsklägerin nach einer bereits erfolgten Vorladung angezeigt gewesen, zumal diesem die Verfügung vom 10. Juni 2024, mit welcher die Vorladung der Parteien in Aussicht gestellt wurde, bekannt war.

### **E. 5**

Im Ergebnis erweist sich die Berufung als begründet und Ziffer 1 des Rechtsbegehrens der Berufungsklägerin ist gutzuheissen. Daran ändert auch nichts, dass sich die Vorinstanz an einer bisher nicht beanstandeten langjährigen kantonalen Gerichtspraxis bezüglich der Zulassung von Immobilienverwaltungen als Vertretungen in Mietstreitigkeiten orientierte. Ebenfalls (noch) unbeachtlich ist der Beschluss des Landrats des Kantons Basel-Landschaft vom 27. März 2025, mit welchem dieser einer Teilrevision des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO, SGS 221) zugestimmt hat. Diese Teilrevision sieht u.a. auch eine Revision des § 4 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 des Anwaltsgesetzes Basel-Landschaft (SGS 178) und somit die Zulassung von professionellen Liegenschaftsverwaltungen als Partei-vertreter in summarischen und vereinfachten mietrechtlichen Verfahren vor und trägt damit den Bedürfnissen der Praxis Rechnung. Die gesetzgeberische Änderung wird jedoch erst nach unbenutztem Ablauf der Gesetzesreferendumsfrist (29. Mai 2025) in Kraft treten. Eine vorwirkende Anwendung der Revision ist nicht vorgesehen und somit ausgeschlossen.

## E. 6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach noch geltendem Recht im Kanton Basel-Landschaft ausschliesslich Anwältinnen und Anwälte mit Zulassung nach BGFA berechtigt sind, berufsmässig vor den kantonalen Gerichten aufzutreten. Folglich wurde vorliegend die gerichtliche Vorladung durch Adressierung an die Liegenschaftsverwaltung C. AG der Berufungsklägerin nicht ordnungsgemäss zugestellt. Diese fehlerhafte Zustellung der Vorladung entfaltet keine rechtlichen Wirkungen, insbesondere gilt die Berufungsklägerin nicht als gehörig vorgeladen. Dem Wiedereinsetzungsgesuch der Berufungsklägerin vom 10. Oktober 2024 ist in Gutheissung der Berufung stattzugeben. In der Folge ist auch der Entscheid der Vorinstanz vom 25. September 2024 (Verfahren 150 24 977 I) aufzuheben. Die Vorinstanz ist anzuweisen, die Parteien ordnungsgemäss zu einer neuen Hauptverhandlung vorzuladen. 7.1 Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten zu befinden, welche sich aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung zusammensetzen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Vorliegend rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten des aufgehobenen vorinstanzlichen Restitutionsverfahrens (170 24 1714 I) in Höhe von CHF 800.00 gestützt auf Art. 107 Abs. 2 ZPO dem Kanton aufzuerlegen. Der von der Berufungsklägerin bezahlte Kostenvorschuss für das Restitutionsverfahren ist zurückzuerstatten. Mangels eingereicherter Honorarrechnung sowie nicht geltend gemachter Auslagen und Mehrwertsteuer sind die Parteikosten der Berufungsklägerin für das vorinstanzliche Restitutionsverfahren gestützt auf § 18 Abs. 1 der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) auf CHF 1'000.00 (4 Stunden zu einem Stundensatz von CHF 250.00 aufgrund des mutmasslichen Aufwandes und des mittleren Schwierigkeitsgrades der Sache) festzusetzen und aus der Gerichtskasse an ihren Rechtsvertreter, Advokat Lukas Polivka, auszurichten. 7.2 Die Gerichtskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens sind ausgangsgemäss ebenfalls dem Staat aufzuerlegen (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Diese werden in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 lit. d des kantonalen Gebührentarifs (GebT, SGS 170.31) auf CHF 800.00 festgesetzt. Der Berufungsklägerin ist zudem zulasten des Staates eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zuzusprechen, welche gestützt auf § 2 Abs. 1 TO nach Zeitaufwand zu berechnen ist. Da der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht hat, setzt das Kantonsgericht die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen fest (§ 18 Abs. 1 TO). Unter Berücksichtigung des Umfangs der eingereichten Berufung und des mittleren Schwierigkeitsgrads rechtfertigt es sich, die Parteientschädigung auf CHF 2'000.00 (8 Stunden zu einem Stundensatz von CHF 250.00) festzusetzen. Die Parteientschädigung ist wiederum durch die Staatskasse zu entrichten. Ein Auslagenersatz wird mangels eines entsprechenden bezifferten Parteiantrags gemäss kantonsgerichtlicher Praxis nicht zugesprochen (vgl. dazu ausführlich Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 19 196 E. 10.2). Zudem ist keine Mehrwertsteuer auf die Parteientschädigung geschuldet, da die Berufungsklägerin vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.